

**新疆维吾尔自治区阿克苏地区温宿产业园区
保障性租赁住房建设项目
实施方案**

填报单位：温宿县产业园区管理委员会

填报日期：2025年8月17日



目录

一、项目基本情况	4
（一）政策背景	4
（二）项目背景	5
（三）项目概况	6
（四）项目主管部门	6
（五）立项和建设的相关批复文件	7
（六）项目开工和竣工时间	7
二、经济社会效益分析	8
（一）经济效益分析	8
（二）社会效益分析	9
三、绩效目标及指标	9
（一）事前绩效评估	9
（二）绩效目标的设定	14
（三）绩效监控和评价	15
四、项目投资估算及资金筹措情况	16
（一）编制依据	16
（二）项目总投资估算	17
（三）项目融资计划及投资者保护措施	21
（四）建设期资金平衡情况	23

五、项目收益与融资自求平衡情况	23
（一）项目运作模式	23
（二）项目运营收入	24
（三）财务费用	29
（四）项目运营成本	30
（五）相关税费	32
（六）资金平衡测算	34
（七）会计报表	39
六、项目压力测试与评价	42
（一）压力测试	42
（二）总体评价	42
七、项目风险提示	43
（一）影响项目风险因素	43
（二）潜在风险应对措施	44
八、其他需要说明的事项	46

新疆维吾尔自治区阿克苏地区温宿产业园区保障性租赁住房建设项目的实施方案

根据《中华人民共和国预算法》和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）精神，按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，结合温宿产业园区保障性租赁住房建设项目的实施情况，特制定本项目的实施方案。

一、项目基本情况

（一）政策背景

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》指出：加快培育和发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。加快住房租赁法规建设，加强租赁市场监管，保障承租人和出租人合法权益。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）：以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，坚持以人

民为中心，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居。

（二）项目背景

《新疆维吾尔自治区住房和城乡建设事业高质量发展“十四五”规划》提出：加大住房保障力度。积极稳妥实施棚户区改造，坚持“尽力而为、量力而行”的原则，严格把握棚户区改造范围和标准，坚持居民愿意改与需要改相结合，合理确定改造方式。有效增加保障性租赁住房供给，逐步完善以公租房为主体、保障性租赁住房为重点、棚户区改造等为补充的城镇住房保障体系，多渠道、多主体满足住房困难群众的住房需求。结合城市更新、产业转型升级布局安置房源，推动城市功能布局优化。因地制宜确定保障方式，实行公租房实物保障和货币补贴并举，有序扩大住房保障覆盖面。建立租赁补贴标准动态调整机制，引导保障对象通过市场租赁解决居住问题。完善土地出让收入分配机制，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，支持产业园区配套建设和“商改租”“工改租”等非住宅改建，完善长租房政策，培育长租企业，逐步扩大保障性租赁住房供给。加快推进住房保障数字化，逐步完善全区住房保障统一管理系统，实现城镇住房保障业务信息化、精细化管理。

（三）项目概况

1.项目投向领域：保障性租赁住房。

2.项目功能定位：缓解住房领域的贫富差距，减少因住房问题引发的社会矛盾，促进社会公平与和谐，稳定社会秩序。

3.项目参与主体：温宿县产业园区管理委员会。

4.项目名称：温宿产业园区保障性租赁住房建设项目。

5.项目建设地点：阿克苏地区温宿县。

6.项目建设内容：新建保障性租赁住房1145套，项目总建筑面积78580平方米（其中规划住宅68700平方米，公建用房380平方米，地下车库3100平方米，商业5520平方米，消防水池及配电室750平方米、附属用房130平方米），配套相关附属设施。

7.建设期限：2年。

8.运营期限：8年。

9.项目性质：新建。

（四）项目主管部门

1.项目主管部门名称：温宿县产业园区管理委员会。

2.单位地址：温宿县产业园区

3.对本项目的主要职责

充分考虑项目投资建设和运营成本等因素，做好本项目融资与收益平衡评估；配合做好项目收益专项债券发行

时方案的编制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作，落实发行和管理项目收益专项债券的各项配套管理办法、标准和规定等文件；严格履行项目建设、运营和维护责任，确保项目如期建设、如期投入运营，早日实现持续稳定的收益；监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金，对发现的违法违规资金进行严肃处理和责任追究；配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，做好日常统计和动态监控，确保项目资产独立性和确认资产权益归属，严禁专项债券对应资产和权益用于为融资平台公司等企业提供担保和抵押，不得擅自将项目资产进行转移和划转企业；合理控制本项目资产权益取得节奏，并根据国家和新疆维吾尔自治区有关法律法规和政策规定做好对应的专项债券还本付息工作，加强对项目实施情况的监控；配合做好项目跟踪评级工作，依法依规做好项目信息公开等工作。

（五）立项和建设的相关批复文件

1.2025年8月12日，温宿县发展和改革委员会出具的《关于温宿产业园区保障性租赁住房建设项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（温发改审〔2025〕138号）；

2.2025年8月2日，阿克苏地区生态环境局温宿县分局出具《关于温宿产业园区保障性租赁住房建设项目选址意见的复函》：经对选址拐点坐标进行核查，不涉及饮用水水源地保护区。原则上同意该项目选址，同时满足发改、林

草、水利、自然资源局等部门意见，建设项目环境影响评价文件必须经审批并取得批复后，方可开工建设，以避免“未批先建”违法行为发生。

（六）项目开工和竣工时间

计划开工时间为2025年9月，计划竣工时间为2026年12月。

（七）律师事务所合法性审核

上海市汇业（乌鲁木齐）律师事务所是本期专项债券发行的专项法律顾问，位于新疆乌鲁木齐市天山区人民路316号4楼，由新疆生产建设兵团司法局于2020年9月11日核发的统一社会信用代码为31650000MD02424297的《律师事务所执业许可证》，事务所系依据中华人民共和国法律依法设立并合法存续的律师事务所，具备出具本项目法律意见书的资格。该所律师认为本项目具有公益性且有一定收益，符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）要求。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目收入来源为保障房租赁收入、物业服务收入、地下车位租赁及销售收入、商业租赁及销售收入、广告收入、快递柜、饮水机位使用费。根据本项目资金筹措及专项债券分期发行计划，本项目计划申请专项债券额度总计22000万元（2025年已发行12000万元，本次申请10000万

元），期限10年。债券存续期内（2025年-2034年）累计经营总收入为39676.34万元，运营成本为2889.51万元，相关税费为796.18万元，可用于还款的项目收益为35990.65万元，累计现金结存额为8357.27万元。以上测算结果说明本项目每年收益不仅能覆盖当年的债券还本付息，还能产生一定的收益，说明项目具有较好的经济效益。

（二）社会效益分析

保障性租赁用房的建设有助于缓解住房领域的贫富差距，让温宿县境内低收入群体和青年人能够享受到基本的住房保障，减少因住房问题引发的社会矛盾，促进社会公平与和谐。同时，有了稳定的住房，温宿县低收入人群和青年人能够更好地融入当地社区，参与社会活动，增强对温宿县的归属感和认同感，使温宿县有利于形成稳定的社会秩序。

三、绩效目标及指标

（一）事前绩效评估

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）项目实施的必要性

1、是贯彻落实党中央关于加快发展保障性租赁住房的意见的需要

2021年6月，国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号），明确提出“十四五”期间，全国住房建设的重点任务是做好保障性租赁住

房工作。“十四五”期间，将发展保障性租赁住房作为住房建设的重点任务。坚持从实际出发，科学合理确定保障性租赁住房建设目标。“十四五”期间，计划每年筹集保障性租赁住房1万套以上，到2025年，住房保障体系更加完善，多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度进一步完善，新市民、青年人等群体住房困难有效缓解。根据温宿县产业园定位和实际需求，确定“十四五”期间，筹建建设保障性租赁住房数量不低于2400套。

2、是缓解中低收入人群住房问题的重要举措

住房问题是人民生活的大问题，政府多年来致力于缓解人民的住房问题，保障性住房的建设是缓解人民住房问题的重要举措。但是在具体实施过程中，由于国内发展的较晚，所以会遇到一系列的问题，在保障性住房建设过程中需要不断的进行调整，但是在大的方向上看，保障性住房的建设，极大的缓解了人民的住房危机，同时也缓解了群众短期消费紧张的问题，解决了社会内需问题，也是为促进和谐社会发展起到了推动作用。

3、是温宿县发展、增加城市活力的有效措施

通过完善的住房保障体系，让年轻人租得起房，在暂时租居的房子里也能有安全感、有尊严，让年轻人免于被房子所累，给初入社会的创业者缓冲时间，让年轻人真正放松下来，用更长远的眼光规划自己的人生，去释放更多

的活力和创造力，最终也赋予城市更有活力的未来。

（2）项目实施的公益性

本项目的建设对于提升城市基础设施现代化水平、推动城市可持续发展、促进经济发展、提升居民生活质量都具有重要意义。

（3）项目实施的收益性

项目实施后，债券存续期内预计项目运营收入为39676.34万元，扣除项目运营成本和税费后，项目运营净收益为35990.65万元，债券存续期内项目资金覆盖倍数为1.24倍。项目资金稳定性可靠，能够合理保证偿还本期债券本金、利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目是政府投资项目，处于未开工阶段。项目已经取得项目立项批复。项目建设投资手续基本完善，项目成熟度较高。

3.项目资金来源和到位可行性

本项目属于保障性租赁住房，项目类别属于政府专项债券支持的领域之一，债券发行主体，申请资金规模都符合政策要求。项目资金来源为专项债券资金、财政配套资金，资金来源都符合国家相关法规政策要求，资金来源合规。

项目已经取得项目立项批复。本项目正在组织招标，项目单位自有资金具备投入可行性。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入来源为保障房租赁收入、物业服务收入、地下车位租赁及销售收入、商业租赁及销售收入、广告收入、快递柜、饮水机位使用费，运营成本包括本项目的运营成本主要由工资和福利费、修理费用和其他费用。，债券存续期内预测项目运营净收益为35990.65万元，项目预测收入、成本依据充分，具有一定的合理性。

5.债券资金需求合理性

本次申请的专项债券资金需求与绩效目标匹配，项目建设资金、运营成本费用均细化编制，资金需求明确。发债金额未超过总投80%，且项目收益对债券本息覆盖倍数为1.24倍，且符合专项债申请相关政策要求，债券资金需求合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿债计划可行性

项目主管单位将遵守政府专项债券管理相关政策法规的要求，负责专项债券资金收支和项目运营收支的规范管理，按要求及时足额上缴项目对应的政府性基金收入 and 对应偿债的专项收入，确保专项债券本息按时偿付。项目主管单位将建立健全债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算的统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。偿债计划总体可行。

（2）项目偿债计划可行性风险点

主要包括：影响项目施工进度或正常运营的风险，影响项目收益的风险，影响融资平衡结果的风险。项目实施方案对相应风险进行了分析并提出了控制措施，相应风险识别到位，措施具有一定可行性，但缺乏细则，还待进一步完善。

7.绩效目标合理性

（1）目标明确性

项目单位根据建设内容和预期目的设置了绩效目标，绩效指标，数量和时效指标均进行了量化，效益指标中满意度指标也进行了量化，绩效目标基本明确。

（2）目标合理性

绩效目标基本合理，绩效目标与工作任务总体相匹配，有预期达到的产出，但还存在项目时效指标不够细致，效果目标不够准确完善的情况。

评估认为，该项目符合地方政府专项债券资金投入领域，项目实施立项依据充分，具有较强的现实需求，与债券资金支持范围相符；项目绩效目标较为明确，预期效益良好，但部分指标不够细化、量化；项目实施方案较为明确，收益及偿债部分编制依据较为充分，但项目建设后续质量管控有待加强；项目相关政策可持续性较好，预期效果的可持续性存在强；财政资金投入具有可行性且风险可

控，但目前项目缺乏具体资金计划安排或证明，资金保障有待提高。综上所述，该项目评估结论为“予以支持”。

（二）绩效目标的设定

按照自治区关于印发《自治区全面实施预算绩效管理的工作方案》的通知（新财预〔2018〕158号）文件要求，参考自治区财政厅关于印发《自治区部门预算项目支出绩效目标参考表（2019年度）》的通知（新财预〔2019〕129号），科学合理的设定本项目绩效目标，二级指标9个，包括数量、质量、时效、成本、经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响指标、服务对象满意度指标；设定三级指标12个，其中量化指标10个，量化指标占三级指标量的83.33%（ $\geq 70\%$ ）。（详见下表）

专项债券项目绩效目标申报表				
(2025年度)				
项目名称		温宿产业园区保障性租赁住房建设项目		
项目单位		温宿县产业园区管理委员会		
项目资金（万元）		项目总投资：27500		
		年度计划投资：22000		
		其中：财政配套：		
		债券资金:22000		
		其他资金：		
项目目标	项目总体目标		年度目标	
	提升城市基础设施现代化水平、推动城市可持续发展、促进经济发展、提升居民生活质量。		新建保障性租赁住房1145套，项目总建筑面积78580平方米（其中规划住宅68700平方米，公建用房380平方米，地下车库3100平方米，商业5520平方米，消防水池及配电室750平方米、附属用房130平方米），配套相关附属设施。	
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值（包含数字及文字描述）
	项目产出	数量指标	指标1：新建保障性租赁住房（套）	1145
			指标2：总建筑面积（平方米）	78580
		质量指标	指标1：工程验收合格率	100%
			指标2：债券资金规范管理使用率	100%
		时效指标	指标1：工程进度延迟率	≤5%
			指标2：资金及时支付率	100%
		成本指标	指标1：实际成本超概（预）算比	≤5%
	项目效益	经济效益指标	指标1：收益覆盖债券本息倍数	≥1.2
		社会效益指标	指标1：提升低收入群住房需求	明显
		生态效益指标	指标1：对生态环境的不利影响（%）	0
		可持续影响指标	指标1：促进阿克苏社会和谐发展	长期
	满意度	满意度指标	指标1：群众满意度	≥90%

（三）绩效监控和评价

根据《自治区党委、自治区人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（新党发〔2018〕30号）、《关于印发〈自治区全面实施绩效管理的工作方案〉的通知》（新财预〔2018〕158号）、《关于印发〈自治区政府债务

支出预算绩效管理暂行办法》的通知》（新财预〔2019〕80号）、《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》财预〔2021〕61号等文件，对项目进行绩效监控和评价。一是在债券发行的2个月内进行一次绩效监控，对绩效目标偏离值超过20%的指标立即进行整改，同时监控及整改结果经项目主管部门审核后报财政部门。二是在每年年末，对项目实施绩效自评，形成自评报告，按照绩效评级规定程序报同级财政部门。

四、项目投资估算及资金筹措情况

（一）编制依据

1、关于取消32.5水泥等级调整调整自治区建设工程计价依据的通知（新建标【2017】15号文）；

2、《新疆维吾尔自治区房屋建筑与装饰工程消耗量定额》（2020版）；

3、《通用安装工程及新疆维吾尔自治区补充消耗量定额》（2020版）；

4、《新疆维吾尔自治区建筑、安装、市政工程费用定额》（2020版）；

5、《新疆维吾尔自治区房屋建筑与装饰工程消耗量定额2022年阿克苏地区单位估价表》；

6、《通用安装工程及新疆维吾尔自治区安装工程补充消耗量定额2022年阿克苏地区单位估价表》；

7、《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GCI-2015）；

8、《建设工程造价咨询规范》（GB/T51095-2015）。

（二）项目总投资估算

本项目建设总投资为27500万元。其中工程直接费23369.64万元，占总投资的84.98%；工程建设其他费1479.88万元，占总投资的5.38%；预备费1242.48万元，占总投资的4.52%；建设期利息1408.00万元，占总投资的5.12%。（详见下表）

总投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标（元/单位）			备注
		建筑工程费	工程安装费	设备购置费	工程其他费	合计	单位	数量	单位价值	
一	工程费用	16944.80	6064.54	360.00		23369.34	m ²	78580.00	2973.96	
1.1	新建公租房	16594.80	4871.96	360.00		21826.76	m ²	78580.00	2777.65	
	土建工程（地上）	15850.80				15850.80	m ²	75480.00	2100.00	
	土建工程（地下）	744.00				744.00	m ²	3100.00	2400.00	
	装修工程		3143.20			3143.20	m ²	78580.00	400.00	
	暖通工程		550.06			550.06	m ²	78580.00	70.00	
	给排水工程		392.90			392.90	m ²	78580.00	50.00	
	电气工程		471.48			471.48	m ²	78580.00	60.00	
	消防工程		314.32			314.32	m ²	78580.00	40.00	
	电梯工程			360.00		360.00	台	8.00	450000.00	
1.2	室外工程及设施	350.00	1192.58			1542.58	m ²	78580.00	196.31	
1.2.1	室外电气设备	0.00	636.00			636.00	m	3500.00	1817.14	
	箱式变压器		255.00			255.00	台	3.00	850000.00	1250KVA
	高压配电柜		19.00			19.00	台	5.00	38000.00	
	低压配电柜		25.00			25.00	台	10.00	25000.00	
	高压线路		38.00			38.00	m	1000.00	380.00	10kv
	低压电缆		55.00			55.00	m	2500.00	220.00	VV22—1kV
	火灾自动报警及消防联动系统		34.00			34.00	套	1.00	340000.00	
	柴油发电机		5.00			5.00	台	1.00	50000.00	150kw
	安全技术防范系统		55.00			55.00	套	1.00	550000.00	
	路灯		150.00			150.00	灯	300.00	5000.00	太阳能
1.2.2	室外暖通工程		171.50			171.50	m	3000.00	571.67	

	采暖管网		144.00			144.00	m	3000.00	480.00	保温钢管
	阀门井		27.50			27.50	座	50.00	5500.00	
1.2.3	室外给排水工程		385.08			385.08	m	1500.00	2567.20	
	室外给水管网		86.40			86.40	m	3200.00	270.00	PE/DN250
	给水阀门井		18.00			18.00	座	40.00	4500.00	
	室外消防管网		90.00			90.00	m	2000.00	450.00	
	室外消火栓		13.00			13.00	座	20.00	6500.00	
	消防水泵		4.40			4.40	台	2.00	22000.00	一用一备；15.5kw
	消防水箱		40.80			40.80	m³	480.00	850.00	钢筋砼
	应急消防水箱		1.98			1.98	m³	18.00	1100.00	不锈钢
	室外生活污水排水管网		90.00			90.00	m	2500.00	360.00	HBPE
	污水检查井		24.50			24.50	座	70.00	3500.00	
	化粪池		16.00			16.00	座	8.00	20000.00	100m³
1.2.4	场地硬化及绿化	350.00	0.00			350.00	m²	14000.00	250.00	
二	工程建设其它费用				1480.18	1480.18	万元			
1	项目建设管理费				258.40	258.40	万元			
2	工程监理费				329.15	329.15	万元			
3	项目前期费				25.55	25.55	万元			
4	勘察费				45.48	45.48	万元			
5	设计费				411.81	411.81	万元			
6	施工图审查费				20.34	20.34	万元			
7	招投标管理费				120.31	120.31	万元			
8	工程造价咨询费				148.40	148.40	万元			
9	劳动安全卫生评价				35.79	35.79	万元			
10	环境影响评价				22.20	22.20	万元			
11	智慧工地				62.75	62.75	万元			
三	基本预备费				1242.48	1242.48	万元			(一十二)*5%

四	建设期利息				1408.00	1408.00	万元	债券金额22000万元，利率3.2%		
五	工程总投资	16944.80	6064.54	360.00	4130.66	27500.00	万元			
	占比	61.62%	22.05%	1.31%	15.02%	83.67%				

（三）项目融资计划及投资者保护措施

1.项目融资计划。本项目计划 2025 年申请地方政府专项债券 22000 万元(11 月已到位 12000 万元,本次申请 10000 万元)，债券发行期限 10 年。

2.投资者保护措施。

（1）严格执行债券资金专款专用。按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）有关要求，专项债券发行人对发债项目所涉及的项目收入、支出、还本、付息、发行费用等全部纳入政府性基金预算管理，不得用于其他项目建设，不得用于经常性支出等与项目无关支出。任何单位和个人不得截留、挤占和挪用专项债券资金，确保专项债券的专款专用。

（2）项目还款责任与保障。按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向自治区财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由自治区财政厅按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调

减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向自治区财政缴纳专项债券还本付息资金的，自治区财政厅采取适当方式扣回。

（3）建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案。自治区人民政府高度重视政府性债务管理工作，积极采取有效措施、不断完善政府性债务管理制度，着力控制债务规模，防范和化解政府性债务风险。

（4）落实加强政府债务预算管理。设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本经营预算体系的统筹力度，强化项目资金的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度。建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算的统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。根据财政部的相关要求和统一部署，根据债务分类，将一般债务纳入一般公共预算管理，将专项债务纳入政府性基金预算管理。

（5）加强项目资产管理。项目资产权属当前较为清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，温宿县产业园区管理委员会将定期对本项目资产进行检查和盘点。在本

项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

（四）建设期资金平衡情况

本项目建设期资金平衡情况如下表：

单位：万元

资金筹措和资金使用情况	建设期限		合计	平衡情况
	2025年	2026年		
资金筹措（收入）	22000	5500	27500	收支相抵、收支平衡
1.财政配套资金		3783	3783	
2.保障性安居工程补助资金		1717	1717	
3.政府专项债券资金	22000	0	22000	
资金使用（支出）	22000	5500	27500	
资金余额（资金筹措-资金使用）	0	0	0	

五、项目收益与融资自求平衡情况

（一）项目运作模式

1.项目运营主体：温宿县产业园区管理委员会。

2.项目运营模式：由温宿县产业园区管理委员会负责运营管理本项目。

3.项目管理模式：本项目由温宿县产业园区管理委员会负责项目建设的协调、监督和具体实施以及对本项目的运营。

4.项目资金筹措计划：本项目总投资 27500 万元，计划 2025 年申请地方政府专项债券 22000 万元（已到位 12000 万元，本次申请 10000 万元），债券发行期 10 年；财政配套 3783 万元，保障性安居工程补助资金 1717 万元。

5.项目保障措施：严格依法合规使用政府专项债券资

金，做到专款专用、分账核算，并实行预决算管理，明确职责分工，按时偿还债券本金和利息；同时，建立健全机构内部债务风险防控机制加快建立债务风险化解和应急处置机制，及时分析和评估专项债务风险状况，对债务高风险项目进行风险预警。

（二）项目运营收入

项目收入来源为保障房租赁收入、物业服务收入、地下车位租赁及销售收入、商业租赁及销售收入、广告收入、快递柜、饮水机位使用费。

1、保障性住房租赁及销售收入

项目建设完成后可租赁住房面积6.87万m²，出租率方面，预计投产当年（2027年）出租率为80%，后续每年增长10%达到100%后停止增长。租金方面，根据温宿县规定保障性租赁住房租金情况年租金为100元/m²/年，租金测算期保持不变，债券存续期最后一年对外销售保障房，销售单位为3700元/m²。经测算，债券存续期内累计取得租赁及销售收入30021.90万元。

2、物业服务收入

项目建设完成后可租赁住房面积6.87万m²，出租率方面，预计投产当年（2027年）出租率为80%，后续每年增长10%达到100%后停止增长。租金方面，根据温宿县物业服

务费为16.8元/m²/年（1.4元每月），物业费测算期保持不变。经测算，债券存续期内累计取得物业费收入888.70万元。

3、商业租赁及销售收入

项目建设完成后可租赁住房面积5520m²，出租率方面，预计投产当年（2027年）出租率为80%，后续每年增长10%达到100%后停止增长。租金方面，根据温宿县市场商业用房租金情况年租金为400元/m²/年，租金测算期保持不变。债券存续期最后一年对外销售商业用房，销售单位为10000元/m²；经测算，债券存续期内累计取得租赁收入6999.36万元。

4、车位租赁收入

项目建设完成后可租赁住车位为687万个，出租率方面，预计投产当年（2027年）出租率为80%，后续每年增长10%达到100%后停止增长。租金方面，根据温宿县物停车位年租金为2000个/年，租金测算期保持不变。经测算，债券存续期内累计取得车位租金收入1057.98万元。

5、广告收入

项目建设完成后小区设置路灯300个，可设置广告位，出租率方面，预计投产当年（2027年）出租率为70%，后续每年增长10%达到100%后停止增长。租金方面，根据温宿县广告位租金为2400个/年，租金测算期保持不变。经测算，

债券存续期内累计取得广告收入**554.40**万元。

6、快递柜、饮水机位使用费收入

项目建设完成后小区设置快递柜、饮水机位**20**个，出租率方面，预计投产当年（**2027**年）出租率为**80%**，后续每年增长**10%**达到**100%**后停止增长。租金方面，根据温宿县快递柜、饮水机位租金为**10000**个/年，租金测算期保持不变。经测算，债券存续期内累计取得快递柜、饮水机位收入**154.00**万元。

综上，本项目年平均收入为 **4959.54** 万元，债券存续期总收入为 **39676.34** 万元。

项目运营收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期							
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
			2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
	运营收入	39676.34			1002.09	1127.35	1252.62	1252.62	1252.62	1252.62	1252.62	31283.82
	负荷率				80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
1	保障房租赁收入	4602.90			549.60	618.30	687.00	687.00	687.00	687.00	687.00	0.00
1.2	单价（元/m ² /年）				100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
1.3	数量（万m ² ）				6.87	6.87	6.87	6.87	6.87	6.87	6.87	
2	保障房销售收入	25419.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	25419.00
2.1	单价（元/m ² ）											3700.00
2.2	数量（万m ² ）											6.87
3	物业费收入	888.70			92.33	103.87	115.42	115.42	115.42	115.42	115.42	115.42
3.1	单价（元/m ² /年）				16.80	16.80	16.80	16.80	16.80	16.80	16.80	16.80
3.2	数量（万m ² ）				6.87	6.87	6.87	6.87	6.87	6.87	6.87	6.87
4	商业租赁收入	1479.36			176.64	198.72	220.80	220.80	220.80	220.80	220.80	0.00
4.1	单价（元/m ² /年）				400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
4.2	数量（万m ² ）				0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	
5	商业销售收入	5520.00										5520.00
5.1	单价（元/m ² ）											10000.00
5.2	数量（万m ² ）											0.55
6	车位租赁收入	1057.98			109.92	123.66	137.40	137.40	137.40	137.40	137.40	137.40
6.1	数量（个）				687.00	687.00	687.00	687.00	687.00	687.00	687.00	687.00
6.2	单价（元/个/年）				2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00
7	广告费收入	554.40			57.60	64.80	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00

7.1	单价（元/个/年）				2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00
7.2	数量（个）				300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
8	快递柜、饮水机位使用 费收入	154.00			16.00	18.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
8.1	单价（元/个/年）				10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00
8.2	数量（个）				20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00

（三）财务费用

本项目在债券存续期内可产生财务费用 7065.212 万元，其中：债券利息 7040.00 万元，债券发行费 22.00 万元，登记托管费 1.76 万元，债券还本付息兑付服务费 1.452 万元。（详见附表）

财务费用测算表

单位：万元

项目	利息	财务费用			合计
		发行费	登记托管费	兑付服务费	
	3.20%	0.10%	0.008%	0.005%	
第1年	704	22	1.76	0.03520	727.7952
第2年	704			0.03520	704.0352
第3年	704			0.03520	704.0352
第4年	704			0.03520	704.0352
第5年	704			0.03520	704.0352
第6年	704			0.03520	704.0352
第7年	704			0.03520	704.0352
第8年	704			0.03520	704.0352
第9年	704			0.03520	704.0352
第10年	704			1.13520	705.1352
合计	7040	22	1.76	1.452	7065.212

（四）项目运营成本

本项目经营成本费用主要包括本项目的运营成本主要由工资和福利费、修理费用和其他费用。。

1、工资福利费

项目新增职物业工人数为20人，人均工资福利为5.5万元，项目运营期内工资福利费用为880.00万元。

2、折旧费

房屋及建筑物折旧年限20年，设备折旧年限20年，净残值率按5%计算，则项目，运营期内折旧费合计10450.00万元。

3、修理费

因修理费实际发生不平衡，按当年折旧费的1%计提，项目运营期内修理费合计1045.00万元。

4、管理费用

管理费用按年收入的10%计算，项目运营期管理费合计964.51万元。

本项目每年运营成本费用为361.19万元，债券存续期内总运营成本为2889.51万元。

项目总成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期							
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	年数		2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
2	工资及福利费	880.00			110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00
3	修理费	1045.00			130.63	130.63	130.63	130.63	130.63	130.63	130.63	130.63
4	其他费用	964.51			100.21	112.74	125.26	125.26	125.26	125.26	125.26	125.26
5	经营成本合计	2889.51			340.83	353.36	365.89	365.89	365.89	365.89	365.89	365.89
6	折旧费	10450.00			1306.25	1306.25	1306.25	1306.25	1306.25	1306.25	1306.25	1306.25
7	财务费用	5633.38			704.04	704.04	704.04	704.04	704.04	704.04	704.04	705.14
7.1	债券利息	5633.38			704.04	704.04	704.04	704.04	704.04	704.04	704.04	705.14
8	总成本费用合计	18972.90			2351.12	2363.65	2376.17	2376.17	2376.17	2376.17	2376.17	2377.27

（五）相关税费

本项目相关税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加；所得税。根据《中华人民共和国增值税暂行条例》等规定，本项目保障房租赁收入、物业服务收入、地下车位租赁及销售收入、商业租赁及销售收入、广告收入、快递柜、饮水机位使用费。增值税税率为 9%，进项税修理费税率为 9%；城建税税率 7%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%；所得税税率为 25%。预计在债券存续期内可产生相关税费约为 796.18 万元。（详见附表）

相关税费测算表

单位：万元

序号	项目	税率	合计	建设期		运营期							
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	税费小计		796.18			29.77	35.00	40.23	40.23	40.23	40.23	40.23	530.28
	增值税及附加		796.18			29.77	35.00	40.23	40.23	40.23	40.23	40.23	530.28
1	增值税		710.87			26.58	31.25	35.92	35.92	35.92	35.92	35.92	473.47
1.1	销项税	9%	797.16			37.36	42.03	46.70	46.70	46.70	46.70	46.70	484.25
1.2	进项税	9%	86.28			10.79	10.79	10.79	10.79	10.79	10.79	10.79	10.79
2	附加税金	10%	85.30			3.19	3.75	4.31	4.31	4.31	4.31	4.31	56.82
2.1	城市维护建设税	7%	49.76			1.86	2.19	2.51	2.51	2.51	2.51	2.51	33.14
2.2	教育费附加	3%	21.33			0.80	0.94	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	14.20
2.3	地方教育费附加	2%	14.22			0.53	0.62	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	9.47

（六）资金平衡测算

1.项目可偿债收益情况

债券存续期内项目可偿债收益=项目运营总收入-运营总成本-相关税费=39676.34 万元-2889.51 万元-796.18 万元=35990.65 万元。

2.分年度还本付息情况

本项目计划 2025 年申请地方政府专项债券资金 22000 万元，债券发行期限为 10 年，预计利率为 3.2%。债券存续期每半年付息一次，最后一次利息随本金一起支付。经测算，在债券存续期内可产生本息共计 29040.00 万元，其中：本金 22000 万元、利息 7040.00 万元。（详见附表）

分年度还本付息测算表

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期									
			2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
1	申请专项债券	22000	22000									
2	期初专项债券余额			22000	22000	22000	22000	22000	22000	22000	22000	22000
3	当年应付利息	7040	704	704	704	704	704	704	704	704	704	704
3.1	利率		3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%
3.2	计入投资（建设期利息）	1408	704	704								
4	债券本息	29040	704	704	704	704	704	704	704	704	704	22704
4.1	本金	22000										22000
4.2	利息	7040	704	704	704	704	704	704	704	704	704	704
5	期末专项债券余额		22000	22000	22000	22000	22000	22000	22000	22000	22000	0

3.偿债指标的计算情况

单位：万元

序号	名称	可偿债总收益	总投资或本息	数值
1	总投资收益率（项目可偿债总收益/总投资）	35,990.65	27,500	1.31
2	总债务还本付息保障倍数（项目可偿债总收益/总债务融资本息）	35,990.65	29,065	1.24
3	总债务本金保障倍数（项目可偿债总收益/总债务融资本金）	35,990.65	22,000	1.64
4	专项债券本息保障倍数（项目可偿专项债收益/专项债券本息）	35,990.65	29,065	1.24
5	专项债券本金保障倍数（项目可偿专项债收益/专项债券本金）	35,990.65	22,000	1.64
6	市场化融资本息保障倍数（项目可偿专项债收益/市场化融资本息）			不适用
7	市场化融资本金保障倍数（项目可偿专项债收益/市场化融资本金）			不适用

4.资金测算平衡情况

资金平衡情况测算表

单位：万元

项目	合计	建设期		运营期							
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
收入小计	39676.34			1002.09	1127.35	1252.62	1252.62	1252.62	1252.62	1252.62	31283.82
运营成本小计	2889.51			340.83	353.36	365.89	365.89	365.89	365.89	365.89	365.89
相关税费小计	796.18			29.77	35.00	40.23	40.23	40.23	40.23	40.23	530.28
总收益小计	35990.65			631.49	739.00	846.50	846.50	846.50	846.50	846.50	30387.65
融资本息小计	29065.21	727.80	704.04	704.04	704.04	704.04	704.04	704.04	704.04	704.04	22705.14
其中：专项债券利息	7065.21	727.80	704.04	704.04	704.04	704.04	704.04	704.04	704.04	704.04	705.14
专项债券本金	22000.00										22000.00
当年现金净流入				-72.54	34.96	142.47	142.47	142.47	142.47	142.47	7682.51
期末累积现金结存 额				-72.54	-37.58	104.89	247.36	389.82	532.29	674.76	8357.27
政府专项债券本息 保障倍数	1.24										

5.结论

综上所述，本项目在债券存续期内可实现总收入39676.34万元，扣除运营成本2889.51万元和相关税费796.18万元后，剩余可偿债收益35990.65万元，偿还政府专项债券本息29065.21万元后仍有盈余，并且可偿债收益覆盖政府专项债券本息倍数为1.24倍。因此，本项目偿债能力较好，符合专项债券项目收益与融资自求平衡的要求。

（七）会计报表

资产负债表

单位：万元

序号	名称	建设期		运营期							
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
1	资产	22,000.00	27,500.00	26,121.21	24,849.92	23,686.14	22,522.36	21,358.57	20,194.79	19,031.01	25,407.27
1.1	流动资产总额			-72.54	-37.58	104.89	247.36	389.82	532.29	674.76	8,357.27
1.1.1	货币资金			-72.54	-37.58	104.89	247.36	389.82	532.29	674.76	8,357.27
1.1.2	应收账款										
1.1.3	预付账款										
1.2	在建工程	22,000.00									
1.3	固定资产净值		27,500.00	26,193.75	24,887.50	23,581.25	22,275.00	20,968.75	19,662.50	18,356.25	17,050.00
2	负债及所有者权益	22,000.00	27,500.00	26,121.21	24,849.92	23,686.14	22,522.36	21,358.57	20,194.79	19,031.01	25,407.27
2.1	流动负债总额										
2.1.1	短期借款										
2.1.2	应付账款										
2.1.3	预收账款										
2.2	应付债券	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	
2.3	负债小计	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	0.00
2.4	所有者权益	0.00	5,500.00	4,121.21	2,849.92	1,686.14	522.36	-641.43	-1,805.21	-2,968.99	25,407.27
2.4.1	资本金		5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00
2.4.2	资本公积										
2.4.3	累计未分配利润		0.00	-1,378.79	-2,650.08	-3,813.86	-4,977.64	-6,141.43	-7,305.21	-8,468.99	19,907.27

利润表

单位：万元

名称	合计	建设期		运营期							
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
营业收入	39676.34			1,002.09	1,127.35	1,252.62	1,252.62	1,252.62	1,252.62	1,252.62	31,283.82
税金及附加	796.18			29.77	35.00	40.23	40.23	40.23	40.23	40.23	530.28
总成本费用	18972.90			2,351.12	2,363.65	2,376.17	2,376.17	2,376.17	2,376.17	2,376.17	2,377.27
利润总额	19907.27			-1,378.79	-1,271.29	-1,163.78	-1,163.78	-1,163.78	-1,163.78	-1,163.78	28,376.26
应纳税所得额	19907.27			-1,378.79	-1,271.29	-1,163.78	-1,163.78	-1,163.78	-1,163.78	-1,163.78	28,376.26
所得税	0.00										
净利润	19907.27			-1,378.79	-1,271.29	-1,163.78	-1,163.78	-1,163.78	-1,163.78	-1,163.78	28,376.26
未分配利润				-1,378.79	-2,650.08	-3,813.86	-4,977.64	-6,141.43	-7,305.21	-8,468.99	19,907.27
息税折旧摊销前利润	35990.65			631.49	739.00	846.50	846.50	846.50	846.50	846.50	30,387.65
其中：折旧和摊销	10450.00			1,306.25	1,306.25	1,306.25	1,306.25	1,306.25	1,306.25	1,306.25	1,306.25
息税前利润	25540.65			-674.76	-567.25	-459.75	-459.75	-459.75	-459.75	-459.75	29,081.40

现金流量表

单位：万元

序号	名称	合计	建设期		运营期							
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
			2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一	筹资活动											
(一)	现金流入	27500.00	22,000.00	5,500.00								
1	财政配套资金流入	5500.00	0.00	5,500.00								
2	专项债券资金流入	22000.00	22,000.00	0.00								
(二)	现金流出	27633.38			704.04	704.04	704.04	704.04	704.04	704.04	704.04	22,705.14
1	付息	5633.38			704.04	704.04	704.04	704.04	704.04	704.04	704.04	705.14
2	偿还本金	22000.00										22,000.00
(三)	筹资活动净流入	-133.38	22,000.00	5,500.00	-704.04	-704.04	-704.04	-704.04	-704.04	-704.04	-704.04	-22,705.14
二	投资活动											
(一)	现金流入											
(二)	现金流出（建设支出）	26068.17	21,272.20	4,795.96								
(三)	建设期利息	1431.83	727.80	704.04								
(四)	投资活动净流入	-27500.00	-22,000.00	-5,500.00								
三	经营活动											
(一)	现金流入	39676.34			1,002.09	1,127.35	1,252.62	1,252.62	1,252.62	1,252.62	1,252.62	31,283.82
(二)	现金流出	3685.69			370.60	388.36	406.11	406.11	406.11	406.11	406.11	896.17
(三)	经营活动净流入	35990.65			631.49	739.00	846.50	846.50	846.50	846.50	846.50	30,387.65
四	期末现金及现金等价物余额	8357.27			-72.54	34.96	142.47	142.47	142.47	142.47	142.47	7682.51

（八）独立第三方专业机构进行评估意见

新疆明境会计师事务所（普通合伙）担任本期发行的专项审计机构（《会计师事务所执业证书》11000319号）。该会计师事务所基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为：债券发行能满足项目投资运营融资需要；项目收益能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

六、项目压力测试与评价

（一）压力测试

本项目按照可偿债收益单因素变动情况，选取正负20%区间分九个节点进行压力测试。（详见下表）

单位：万元

项目	单因素变动比例								
	-20%	-15%	-10%	-5%	0	5%	10%	15%	20%
可偿债收益	28792.52	30592.05	32391.59	34191.12	35990.65	37790.19	39589.72	41389.25	43188.78
债券本息金额	29065.21	29065.21	29065.21	29065.21	29065.21	29065.21	29065.21	29065.21	29065.21
债券本息覆盖倍数	0.99	1.05	1.11	1.18	1.24	1.30	1.36	1.42	1.49

（二）总体评价

基于上表，本项目在债券存续期内可偿债收益下浮5%、10%、15%、20%的情况下，以及上浮5%、10%、15%、20%的情况下，均可实现债券还本付息的资金需求。同时，在

可偿债收益下浮20%的情况下，偿债覆盖倍数为0.99倍。

结合上述压力测试情况来看，本项目申请政府专项债券资金22000万元，完全符合政府专项债券发行条件，可较好实现收支平衡，偿债能力较强。

七、项目风险提示

（一）影响项目风险因素

1.建设和管理风险

项目建设具有周期长、资金投入大等特点，在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平和可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目建设产生一定的不确定性。

2.财务和市场风险

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

3.公共政策风险

本项目总投资27500万元，扣除项目资本金外2025年申请地方政府专项债券22000万元，债券发行期限为10年。若国家针对专项债券发行政策进行调整，可能导致后续债券发行难以实现，进而影响项目后续建设。

4.流动性风险

原材料涨价及利率波动的风险。如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。利率波动风险是指因利率变动，导致付息资产（债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，收益平衡专项债券属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

5. 偿付风险

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的实际收入定价未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。同时，项目日常经营性支出涉及人力成本、维修费用等变动因素，实际支出增加也降低偿债能力。

（二）潜在风险应对措施

针对上述风险，制定科学、可行的操作措施。

1. 建设和管理风险控制措施

本项目属于政府投资项目，项目建设要依照国家招标投标法有关规定，委托招投标代理机构办理招投标事宜。招投标活动应遵循公开、公平、公正、诚实信用、择优的原则。项目实施后，“项目实施领导小组”负责对施工建设等

工作的检验、验收，并保证和督促建设资金按期到位。

2.财务和市场风险控制措施

项目单位代表政府加强对项目实施过程中的监督管理，合理统筹项目资金。密切关注项目自身收益情况，加大对该项目的支持力度，增加项目未来收益，进而保障项目专项债券本息的到期兑付。

3.公共政策风险控制措施

如遇国家政策调整，温宿县产业园区管理委员会将根据调整后的国家政策，积极统筹安排，确保项目按期完工，投入运营。

4.流动性风险控制措施

项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本；可约定提前还债，降低利率波动带来成本变高的风险；若市场利率降低，可通过债券置换对冲利率风险。

5.偿付风险控制措施

加强项目施工预算及合同管理，加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率，保证还本付息资金。因项目取得的政府性基金或专项收入实现较晚或暂时难以实现，不能足额偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，若政府预算基金

收入或专项收入超出预期，可选择提前还款，以减轻偿债压力。

八、其他需要说明的事项

无。